

N° 42/10.20

DEMANDE D'UN CRÉDIT :

- **DE CHF 4'040'000.00 TTC RELATIF AUX AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS DU SITE DE BEAUSOBRE EN LIEN AVEC LE PRÉAVIS N° 12/3.19 (CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION DU NOUVEAU BÂTIMENT DE BEAUSOBRE V) ET LE PRÉAVIS N° 20/5.19 (DEMANDE DE CRÉDIT POUR LE PROJET DE BEAUSOBRE IV) ET**
- **DE CHF 800'000.00 POUR LE REMPLACEMENT DE CONDUITES SUR LE SITE DE BEAUSOBRE, SUBVENTIONS NON DÉDUITES.**



Municipalité en corps

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 7 octobre 2020.

Première séance de commission : mercredi 28 octobre 2020 à 18h30, en salle des Pas Perdus, 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville.

Détermination de la Commission des finances : OUI

TABLE DES MATIERES

1	OBJET DU PRÉAVIS	3
2	PRÉAMBULE	3
2.1	Résumé	3
2.2	Contexte	4
2.2.1	Le site de Beausobre	4
2.2.2	Les espaces de liaison	5
3	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	5
3.1	Description du projet	5
4	INFRASTRUCTURES SOUTERRAINES.....	7
4.1	Etat des conduites	8
4.1.1	Eau potable	8
4.1.2	Gaz naturel	8
4.1.3	Chauffage à distance	8
5	PLANNING GÉNÉRAL	9
6	ASPECTS FINANCIERS	10
6.1	Coûts et recettes du projet	10
6.2	Incidences sur le budget de fonctionnement.....	10
6.3	Incidences sur le budget d'investissement.....	11
6.4	Tableau financier.....	11
7	ASPECTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	12
8	CONCLUSION	12

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1 OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis porte sur la demande d'un crédit global concernant les aménagements extérieurs des projets de Beausobre IV (préavis N° 20/5.19 d'un montant de CHF 18'900'000) et Beausobre V (préavis N° 12/3.19 d'un montant de CHF 18'500'000) visant à assurer l'intégration de chacun des bâtiments dans une vision cohérente et unitaire du parc de Beausobre, tout en prenant en considération les besoins et contraintes spécifiques de Beausobre IV et de Beausobre V : inscription topographique, intégration paysagère, accessibilité des usagers, accès logistiques et livraisons.

En complément, il s'agit de profiter de l'opportunité des travaux d'aménagements extérieurs en surface pour remplacer les conduites d'eau, de gaz et de chauffage à distance se trouvant sous ces travaux. En effet, les conduites sont vétustes, et présentent d'ores et déjà des avaries.

2 PRÉAMBULE

Cette demande de crédit donne suite aux préavis par lesquels le Conseil communal a accordé :

- le 19 juin 2019, un crédit de CHF 18'500'000 TTC pour la construction du nouveau bâtiment de Beausobre V ;
- le 4 septembre 2019, un crédit de CHF 18'900'000 TTC pour le projet de Beausobre IV soit l'aménagement de l'administration du Théâtre, la rénovation du Théâtre et l'agrandissement du Conservatoire de l'Ouest Vaudois (COV), la transformation des foyers en Accueil et Restauration en milieu scolaire (AREMS).

Ce projet est inscrit dans le programme de législature 2016-2021.

2.1 Résumé

Les chantiers de Beausobre IV et Beausobre V ont débuté respectivement au mois d'octobre 2019 et avril 2020. Les crédits de construction de Beausobre IV et Beausobre V comprennent uniquement la partie aménagement extérieur permettant d'intégrer le bâtiment au site. Afin de relier les bâtiments dans un ensemble cohérent, un projet d'aménagement extérieur global a été étudié.

La construction du nouveau bâtiment de Beausobre V change profondément la topographie et l'organisation du site. Il est donc primordial de repenser l'espace central afin de créer une nouvelle place, à la fois lieu de vie, de rassemblement et de liaison entre la nouvelle construction et les autres bâtiments existants, notamment celui rénové de Beausobre IV. Les circulations et abords immédiats des bâtiments sont également repensés.

Les conduites existantes étant vétustes, il est opportun de profiter des travaux d'aménagements de surface afin de les remplacer et de ne pas abîmer ce nouvel espace.



Plan du périmètre des aménagements

2.2 Contexte

2.2.1 Le site de Beausobre

Lieu d'intérêt public, éducatif et culturel, le site de Beausobre anime et rythme la vie des habitants de Morges et sa région depuis plus de 30 années. L'ensemble des équipements ont vieillis et les besoins auxquels ils répondent ont évolué. Au vu de l'ampleur des travaux à entreprendre, les projets d'interventions ont été identifiés selon différents degrés d'urgence et d'importance.

Les premières interventions portent sur la réalisation d'un nouveau bâtiment polyvalent "Beausobre V" en remplacement des Foyers et une rénovation et transformation des bâtiments de Beausobre IV ainsi que la construction d'une nouvelle administration pour le Théâtre et un agrandissement du COV. Le parascolaire prendra place dans les anciens Foyers de Beausobre IV.



2.2.2 Les espaces de liaison

Les espaces de liaisons (couverts) ne font pas l'objet du présent préavis. Aujourd'hui, il est difficile de mesurer la nécessité de ces derniers. En effet, la dynamique entre les bâtiments est complètement modifiée par la présence du nouveau bâtiment de Beausobre V. Ce dernier est proche des bâtiments de BIII et BIV créant ainsi une véritable place. Le couvert existant de dimension généreuse n'était plus en adéquation avec la nouvelle configuration du site, en effet celui-ci prenait trop d'importance au centre de cette place. Afin de compenser en partie la suppression de cette surface abritée et de laisser respirer la nouvelle place, des marquises de dimension suffisante ont été prévues sur les bâtiments BIV et BV.

La fonctionnalité et la forme des couverts doivent être complètement repensées. Pour ce faire la Municipalité souhaite laisser vivre le site une saison complète puis lancer un concours portant sur cet objet. Un crédit d'étude de CHF 545'000 TTC pour l'organisation d'un concours d'architecture pour la nouvelle construction de Beausobre V ainsi que la réorganisation et la transformation de Beausobre III et IV a été octroyé par le Conseil Communal en octobre 2015. Un montant de CHF 148'500 n'a pas été dépensé et sera réservé à cet effet.



3 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

3.1 Description du projet

Le projet des aménagements extérieurs s'attache à souder les futurs bâtiments dans les ambiances du parc existant par :

- la réutilisation des pavés et des enrochements en place, véritables fils conducteurs du parc ;

- la préservation des arbres emblématiques, en premier lieu le cèdre existant, mais également le grand chêne fastigié, ou encore la transplantation des quatre chênes fastigiés ;
- la restauration d'une arborisation de qualité : renforcement de la ceinture arborée du parc, bosquets, sujets isolés ;
- la recomposition des espaces de vie du parc : terrasse de l'AREMS, place centrale, espaces de liaisons, espaces logistiques, terrain de sports, accès.

Le projet porte l'ambition d'offrir des espaces conviviaux, tant pour les élèves et les utilisateurs du quotidien, que pour les habitants des quartiers alentours ou les visiteurs occasionnels. En évitant les "grands gestes", les aménagements extérieurs s'attachent à trouver la juste échelle, pour l'entre soi d'un petit groupe d'élèves ou pour des grandes manifestations. Le projet a été travaillé en lien avec les utilisateurs, et les différents services de la Ville à travers plusieurs séances et ateliers.



En accord avec les enjeux climatiques, la consolidation de la biodiversité et le Label Nature & Économie du site, les aménagements extérieurs dans leur ensemble portent une dimension environnementale forte :

- simplicité et sobriété des aménagements ;
- réversibilité et polyvalence d'usages ;
- matériaux naturels ;
- palette végétale indigène ;
- prairies en gestion différenciée ;
- milieux xériques (milieu aride) avec végétation rudérale (poussant spontanément) ;
- restauration d'un verger et d'un milieu forestier coté Pâquis ;
- gestion des eaux de pluie à la parcelle : perméabilité des sols, infiltration, ouvrage de rétention, intégration d'un futur réseau d'eaux grises.

Le projet représente une surface réaménagée de 16'900 m². La sobriété du projet couplé au pragmatisme de la réutilisation de certaines surfaces existantes et la conservation des arbres du site permet d'avoir un coût des aménagements extérieurs à moins de 190 CHF TTC/m². En comparaison on considère un coût de 250 CHF TTC/m² pour des aménagements extérieurs classiques.



Un concept de signalétique extérieure a été élaboré. C'est un élément important qui a été identifié pendant l'élaboration du projet d'aménagements extérieurs. En effet si les habitués du site ont appris à connaître les lieux, la personne qui par exemple vient de la gare pour la première fois, a beaucoup de peine à s'y retrouver. Une identification des différents bâtiments et de leur fonction est nécessaire.

De même, un concept d'éclairage a été étudié. Les questions de représentativité des édifices, la valorisation de certains détails architecturaux et la signalisation des espaces se sont posées. Sur cette base, un plan directeur a été établi pour tout aussi bien mettre en valeur le site que pour garantir la sécurité des usagers lors des activités nocturnes.

Une comparaison avec d'autres projets d'éclairage public démontre que le budget pour les luminaires autour de 8.30 CHF/m² est dans la tranche basse voir modeste (14.80 CHF/m² pour une place avec le Théâtre à Delémont ou 21.20 CHF/m² au Parc Olympique).

4 INFRASTRUCTURES SOUTERRAINES

Après une étude coordonnée entre les Services communaux, il apparaît que les conduites existantes d'eau potable, de gaz et du chauffage à distance sont vétustes et nécessitent un remplacement dans les prochaines années.

Il semble opportun de profiter des travaux d'aménagements extérieurs afin d'effectuer ces travaux et ce pour plusieurs raisons :

- optimiser la durée et le coût des travaux ;
- éviter d'effectuer, après coup, des travaux de réfection sur une surface « neuve ».
- permettre d'alimenter les bâtiments avec le réseau informatique de fibre optique.

4.1 Etat des conduites

4.1.1 Eau potable

Le réseau d'eau présent dans le secteur du collège de Beausobre est constitué de différents tronçons en fonte ductile de diamètre nominal (DN) 100, 125 et 150 mm, datant de 1984. Ce matériau est malheureusement connu pour sa mauvaise résistance à la corrosion. La première fuite d'eau est survenue en 2012. Ces conduites ayant été mises en service il y a plus de 36 ans, il est nécessaire de prévoir leur remplacement avant une réfection de surface.

C'est pourquoi, nous prévoyons de remplacer les anciennes conduites par une nouvelle en polyéthylène (PE). Le nouveau calibre des conduites principales répondra aux exigences de l'ECA et fera l'objet d'une subvention.

Les conduites de raccordement des bâtiments seront également remplacées, si celles-ci se situent dans les zones de travaux.

Le tracé des nouvelles conduites tiendra compte des aménagements prévus et des autres réseaux souterrains afin de profiter des synergies.

Les travaux d'appareillage (pose des conduites d'eau sous pression) seront exécutés par les Services industriels.

4.1.2 Gaz naturel

Le réseau de gaz naturel présent dans le secteur du collège de Beausobre est constitué de différents tronçons en acier de diamètre nominal 150 mm, datant de 1984. Ces conduites se trouvant en parallèle de la conduite d'eau, il est nécessaire de prévoir leur remplacement avant une réfection de surface. La conduite de gaz de Beausobre contribue à la sécurité d'alimentation du réseau de gaz communal. C'est pourquoi ce remplacement de conduite répond pleinement à la mise œuvre de la planification énergétique, qui prévoit le développement de CAD alimenté principalement par des énergies renouvelables mais dont la sécurité restera assurée par la gaz naturel.

Les conduites de raccordement des bâtiments seront également remplacées, si ceux-ci se trouvent dans les zones de travaux.

Le tracé des nouvelle conduites tiendra compte des aménagements prévus et des autres réseaux souterrains afin de profiter des synergies.

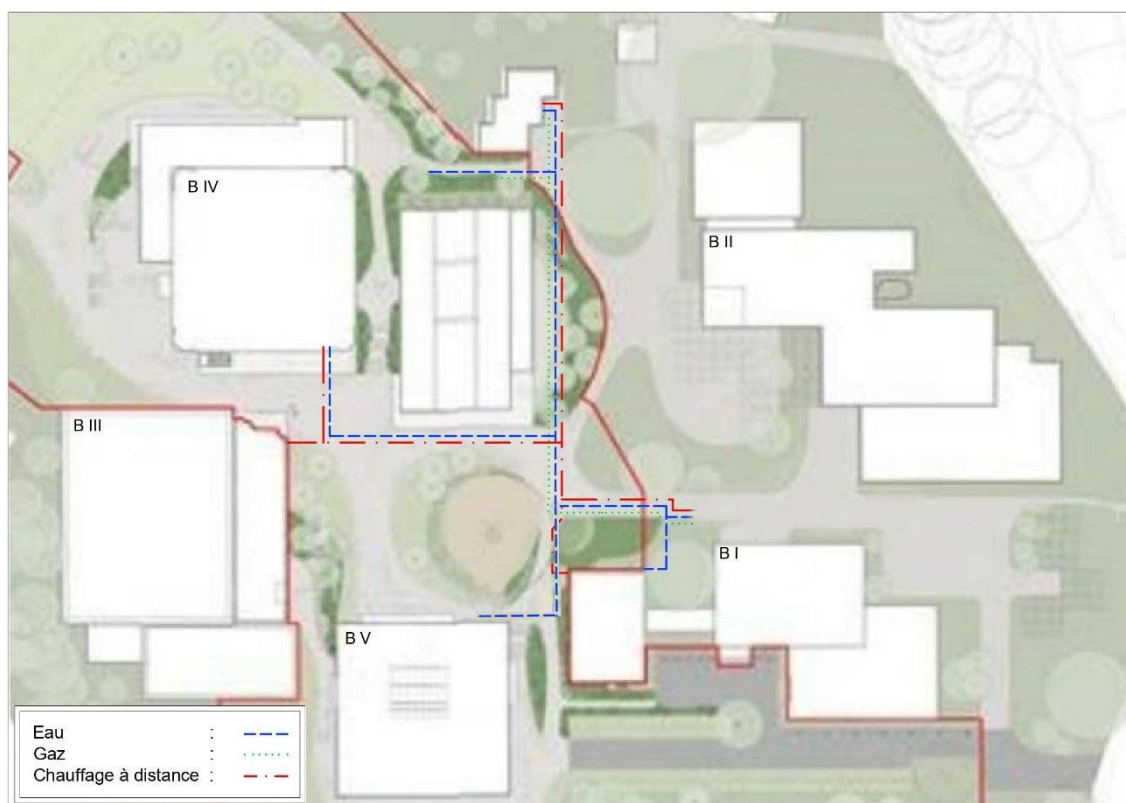
Comme pour l'eau potable, les travaux d'appareillage (pose des conduites pression gaz) seront exécutés par les Services industriels.

4.1.3 Chauffage à distance

Un réseau privé de chaleur à distance alimente différents bâtiments de Beausobre. Il est constitué en conduite d'acier isolé. L'âge, l'état ainsi que le tracé exact de ces conduites ne sont pas connus mais différentes avaries sont déjà survenues et un tronçon a déjà été remplacé, suite à des fuites.

Ainsi, nous préconisons également le remplacement des conduites de chaleur à distance dans le périmètre réaménagé.

En cas de réalisation du projet d'un chauffage à distance de quartier, ces conduites pourraient sans difficulté être raccordées à ce dernier.



Plan du réseau de conduites

5 PLANNING GÉNÉRAL

Ce planning est intentionnel. Le début du chantier dépend de l'acceptation du crédit de construction par le Conseil communal.

Planning Aménagements extérieurs																								
	2020					2021										2022								
	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	
Validation Préavis																								
Procédure appel d'offres																								
Proposition d'adjudication																								
Réalisation																								
Préparation																								
Finitions, revêtements																								
Plantation mobilier																								

Les différentes phases de chantier tiennent compte des plannings des chantiers Beausobre IV et Beausobre V ainsi que de l'agenda de la saison théâtrale et des grandes manifestations se tenant régulièrement à Beausobre ainsi que des activités du Conservatoire de l'Ouest Vaudois (COV).

6 ASPECTS FINANCIERS

6.1 Coûts et recettes du projet

Conformément aux directives de la Ville, pour les aménagements extérieurs de Beausobre la présente demande de crédit de construction a été élaborée sur la base d'un devis consolidé avec 80% des soumissions rentrées. La mise en soumission, telle qu'effectuée, permet une consolidation du coût de construction à +/- 10 %.

Concernant les travaux complémentaires la demande de crédit de construction se base sur une estimation des services communaux à +/- 25%.

CFC	Désignation	Coût CHF/TTC	Coût CHF/TTC
23	Electricité	220'000	
42	Installations de chantiers, travaux préparatoires	200'000	
43	Terrassements	640'000	
44	Réseaux secondaires et divers	520'000	
45	Revêtements de sol	1'170'000	
46	Fondations, murs, escaliers (entre théâtre et restaurant)	160'000	
47	Substrats, plantations	480'000	
48	Equipements	220'000	
49	Honoraires pour réalisation	240'000	
91	Eclairage et luminaires	190'000	
	Sous total Aménagements extérieurs Beausobre IV et V		4'040'000
	Remplacement des conduites d'eau	200'000	
	Remplacement des conduites de gaz	100'000	
	Remplacement des conduites chauffage à distance (CAD)	500'000	
	Sous total remplacement des conduites		800'000
	TOTAL		4'840'000

La demande de crédit de construction est donc de CHF 4'840'000 TTC subvention non déduites. Il est à noter que dans ce devis des éléments non connus au moment du devis initial sont pris en compte dans la présente demande.

6.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Les frais engendrés pour assurer l'entretien et le nettoyage de ces surfaces seront cas échéant intégrés par voie budgétaire dès l'automne 2021.

Le projet est piloté par le Service Urbanisme, constructions et mobilité en collaboration avec un bureau à maîtrise d'ouvrage. Pour mener à bien ce projet, 100 heures d'architecte chef de projet interne seront nécessaires pendant la durée des travaux soit environ 15 mois, fin 2020 à début 2022. Des représentants de l'Administration du théâtre, des Services Sports, bâtiments et environnement, des Infrastructures et gestion urbaine, ainsi que Cohésion sociale et logement sont impliqués dans le suivi du projet.

6.3 Incidences sur le budget d'investissement

Un montant de CHF 3'500'000 est inscrit au plan des investissements pour les aménagements extérieurs de Beausobre. Les dépenses sont prévues sur 2020, 2021 et 2022. Lors de l'inscription de ce montant, il n'était pas prévu de traiter l'éclairage du site, le remplacement des conduites existantes. Pour éviter des coûts futurs plus importants, ces éléments ont été ajoutés. La dépense sera financée par la trésorerie générale et sera imputée par le compte d'investissement N° 342242800.5030.00 – CHF 4'840'000.00 - Beausobre III, IV, V - : Crédit de construction des aménagements extérieurs, étape 1.

Par ailleurs le plan des investissements prévoit également sous rubrique Beausobre I : aquathermie et CAD un montant de CHF 700'000 en 2023.

6.4 Tableau financier

BUDGET D'INVESTISSEMENTS

Montant en CHF (TTC)	Total	2020	2021	2022	2023	2024 et suivants
Dépenses	4 840 000	200 000	1 740 000	2 100 000		
Subventions, participations ou autres	20 000		20 000			
Utilisation fonds	-					
Total investissements	4 820 000	200 000	1 720 000	2 100 000	-	-

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

Durée d'amortissements	30
Année début de l'amortissement	2022
Année bouclage du préavis	2024
Taux d'intérêt au 31.12.2019	1.04%

	2020	2021	2022	2023	2024 et suivants
Charge d'intérêts	26 007	26 007	26 007	26 007	26 007
Charge d'amortissement	-	-	161 333	161 333	161 333

Autres charges	Chapitre					

Recettes	Chapitre					
Total fonctionnement		26 007	26 007	187 340	187 340	187 340

Après le versement de la subvention estimée à CHF 20'000.-, l'amortissement sera recalculé.

Le compte de l'eau potable étant un compte affecté et le compte du gaz naturel étant un compte bénéficiaire, les amortissements et intérêts seront prélevés annuellement des fonds de réserve respectifs, au plus tard lors du bouclage des comptes.

7 ASPECTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

En conformité avec la politique énergétique de la Ville, la construction est réalisée de manière exemplaire offrant une consommation en ressource énergétique moindre, ainsi qu'une intégration harmonieuse dans le site.

Le projet d'aménagements extérieurs prend en compte les enjeux climatiques et de biodiversité et porte une dimension environnementale forte. Il tend vers le Label Nature & Économie du site,

Ce projet a pour but d'améliorer l'attractivité du théâtre et vise à maintenir le rayonnement du site. Les aménagements du site prévus offrent des conditions favorables à la réalisation de prestations culturelles et sportives diverses ; que ce soit pour des manifestations régulières ou ponctuelles (festivals ou événements).

8 CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 4'040'000.00 TTC pour la réalisation des aménagements extérieurs du site de Beausobre ;
2. de dire que le montant de CHF 4'040'000.00 TTC sera amorti en règle générale, en 30 ans, à raison de CHF 134'667.00 par an à porter sur le compte N° 342242800.5030.00 dès le budget 2022 ;
3. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 800'000.00 TTC pour le remplacement des infrastructures souterraines ;
4. de dire que le montant de CHF 800'000.00 TTC sera amorti en règle générale, en 30 ans, à raison de CHF 26'667.00 par an à porter sur le compte N° 342242800.5030.00 dès le budget 2022.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 septembre 2020.

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella